

(30)

संख्या 2757/37-3-12एन0के0वी0/85, लखनऊ, दिनांक 18 अगस्त, 1986

**आवास अनुभाग-3**

**विषय :-** वर्तमान निर्मित व विकसित क्षेत्रों एवं विकसित हो रहे/अविकसित क्षेत्रों में भू-प्रयोग हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे आपको यह सूचित करने का निर्देश हुआ है कि प्रदेश के नगरों में स्थित विकास क्षेत्रों एवं विनियमित क्षेत्रों की महायोजनाओं में निर्मित, व विकसित क्षेत्रों एवं विकसित हो रहे /अविकसित क्षेत्रों में भू उपयोग हेतु समुचित जोनिंग रेगुलेशन्स के अभाव में, इस दिशा में प्रभावी कार्यवाही सुनिश्चित न हो सकने की स्थिति में, इस सम्बन्ध में गम्भीरतापूर्वक विचारोपरान्त उपर्युक्त प्रयोजनार्थ जोनिंग रेगुलेशन्स का प्रारूप प्रस्तुत किया गया है जिसे, विधिक रूप देते हुए प्रस्तावित/संशोधित होने वाली महायोजना से, अधिनियम एवं स्थानीय आवश्यकताओं के अनुरूप आवश्यक परिष्कारों सहित, संलग्न किया जाना अभीष्ट है। अतएवं श्री राज्यपाल, उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 की धारा 41 की उपधारा (1) तथा उत्तर प्रदेश (रेगुलेशन्स ऑफ बिल्डिंग आपरेशन्स) एक्ट, 1958 की धारा 5 के आधीन यह निर्देश देते हैं कि संलग्न जोनिंग रेगुलेशन्स आपके विकास प्राधिकरण/अधीनस्थ नियत प्राधिकारियों द्वारा आवश्यक परिष्कारों सहित ग्रहण करके क्षेत्र की प्रस्तावित /संशोधित होने वाली महायोजना से संलग्न कर दिया जाय तथा इसका अनुपालन सुनिश्चित कर लिया जाय।

भवदीय,

**अखण्ड प्रताप सिंह**  
सचिव

.....**Regulated Area /Development Area**

.....Existing Built Up/Development or Development/undeveloped Area land Use Zoning Regulations.

- 1- **Short title and commencement.**-(1) these regulations shall be called the..... Existing Built Up/Developed or Developing/Undeveloped Area land Use Zoning Regulations.
- (2) These Regulations shall extend to the ..... Regulated Area/Development Area.
- (3) These Regulations shall come into force with effect from the date of the approval of the Master Plan.
- 2- **Definitions.**- (1) In these Regulations, unless the context otherwise requires :-
  - (a) 'Existing Built Up Areas' means an area within a Regulated Area/Development Area, greater part whereof has been developed as a business, industrial, or residential area, with all essential facilities, like road, water supply, sewerage, electricity, etc. and has been defined as such in the notifications by the Controlling Authority/Development Authority:

Provided that any piece of land within the developed or existing built up area measuring more than one acre (0.4 Hectare) with any or all essential facilities shall be treated as undeveloped area:

Provided also that any area developed within the existing Built Up/Developed Area, after systematic planning by any individual or

Company, association or body of individuals or Government/Semi-Government of public undertaking, shall not be included.

- (b) 'Developing/Undeveloped Area' means an area situated within the limits of regulated area or development area, but outside the limits of built up area, which has been defined and delineated as such in the Master Plan.

Provided that if the Master Plan has not been prepared or is under preparation the limits of built up area shall be as per the area identified and delineated by the Controlling Authority /Development Authority:

Provided also that any area developed within the existing built up area after systematic planning by any individuals or company, association or body of individuals or Government/Semi Government or public undertaking shall not be included in earmarking the built up area but shall be treated as a Developing Area.

- (c) 'Competent Authority' of Regulated Area/Development Area means the Controlling Authority/Development Authority.
- (d) 'Regulated Area' means the regulated area declared under section 3 of the U.P. Regulation of the Building Operations Act, 1958.

'OR'

'Development Area' means the Development Area declared under section 3 of U.P. Urban Planning & Development Act, 1973

- (e) 'Controlling Authority' means the Controlling Authority constituted for the Regulated Area under section 4 of the U.P. Regulations of Building Operations Act, 1958.

'OR'

'Development Area' means Development Area declared under section 3 of the U.P. Urban Planning & Development Act, 1973.

- (2) Words and expressions not defined in these regulations but used in the Act, Rules, Regulations/Bye-laws or the Master Plan shall have the meaning assigned to them in the Act, Rules Regulations bye-laws or the Master Plan.
- (3) Notwithstanding anything to the contrary contained in any of the enactments aforementioned or the rules, regulations bye-law or directions thereunder, zoning regulations, for the existing Built Up/Developed Area, in a regulated/Development Area, shall consist of predominantly residential, commercial, industrial, parks, open spaces and green verges, agricultural and green belt, Government, Semi-Government and other office-uses and the uses prohibited thereunder as also the uses permissible on application to the Competent Authority, with stipulations therefore shall be as under :-
- (1) Zoning Regulations for Built up Areas Predominantly Residential
- (a) **Uses Prohibited:**
- (i) Heavy and extensive, Noxious, Obnoxious, Hazardous and extractive industries.

- (ii) Warehousing, storages and godowns of perishable, hazardous and inflammable goods.
  - (iii) Trunkyards.
  - (iv) Wholesale Mandies.
  - (v) Forest land, grazing land of an area exceeding 0.5 Hectares.
  - (vi) Hospitals treating contagious disease or mental patients.
  - (vii) Slaughter house
  - (viii) Dairy and Poultry Forms.
  - (ix) Farm House.
  - (x) Animal raising and riding Stables.
  - (xi) Workshop for servicing and repairs.
  - (xii) Processing and sale of farm produce.
  - (xiii) Cemeteries, Cremation grounds and Graveyards.
- (b) ***Uses Permissible on Application to Competent Authority after careful consideration of the merits of individuals applications and depending on the Character and Road Network of the Area in Question.***
- (i) Service industries requiring power up to 2 H.P.
  - (ii) Newspaper office and printing press.
  - (iii) Atta chakki
  - (iv) Coal, Wood and Timber yards.
  - (v) Water supply installation including treatment plants.
  - (vi) Sewerage Disposal Works.
  - (vii) Gas installation and Gas works.
  - (viii) Electric Power Plants.
  - (ix) Bus and Truck Terminals and Depots.
  - (x) Service Station.
  - (xi) Stands for Vehicles in hire like Taxies and Scooters.
  - (xii) Railway yards and Railway Stations and sidings.
  - (xiii) Helipads.
  - (xiv) Commercial uses of transient nature like Traveling, Cinmas, Circus, Theatres and Cinemas.
  - (xv) Public Assembly Halls and Cultural Centres.
  - (xvi) Hotels and Restaurants Motels and Carvan parks.
  - (xvii) Polytechnic and Higher Technical Institutions requiring machinery etc.
  - (xviii) Sports Stadiums.
  - (xix) Government Offices.
  - (xx) Public Utility installation.
  - (xxi) Commercial use.

Floor area ratio for above permissible uses shall be 100 with a maximum ground floor area ratio shall be 150 with a maximum ground floor coverage of 35% in case of Group housing permissible density shall be 25% higher than proposed in the Master Plan for that area.

**(2) Predominantly Commercial**

**(a) *Uses Prohibited:***

- (i) Heavy, Extensive, Noxious, Obnoxious Hazardous and Extractive Industrial.
- (ii) Hospital treating contagious diseases or mental patients.
- (iii) Slaughter Houses.
- (iv) Cemeteries, Cremation ground and Graveyards.
- (v) Poultry Forms and Farm Houses.
- (vi) Animal raising and riding Stables.

**(b) *Uses permissible on application to competent authority***

- (i) Non-polluting industries as per Annexure-I. requiring power up to 10 H.P.
- (ii) Warehousing, Storage of Perishable Hazardous and Inflammable Goods.
- (iii) Junk Yards.
- (iv) Coal, Wood and Timber Yards.
- (v) Polytechnic and Higher Technical Institutes requiring machinery etc.
- (vi) Water Supply installation including treatments plants.
- (vii) Sewerage Disposal Works.
- (viii) Gas installation and Gas works.
- (ix) Electric Power Plants.
- (x) Workshop for servicing and repairs of farm machinery.
- (xi) Hotels. Motels and Carvan parks..
- (xii) Bus and Truck Terminals and Depots.
- (xiii) Service Station.
- (xiv) Stands for Vehicles on hire like Taxies and Scooters.
- (xv) Railway Yards and Railway Stations and sidings.
- (xvi) Helipads.
- (xvii) Sports Stadium.
- (xviii) Public Utility Installation.
- (xix) School, Colleges, Institutes offering General Education Courses.
- (xx) Animal raising and riding Stables.

Floor area ratio for above permissible uses shall be 150 with a maximum ground floor coverage of 30 percent.

**(3) Predominantly Industrial****(a) uses Prohibited:**

- (i) Residential dwellings except those of watch and ward and essential operational staff.
- (ii) School/Colleges offering General Educational Courses.
- (iii) Hospitals treating contagious diseases or mental patients.
- (iv) Hotels, Motels and Carvan Parks.
- (v) Hostel and Boarding Houses.
- (vi) Slaughter Houses.

**(b) Uses permissible to Competent Authority:**

- (i) Noxious, Obnoxious and Hazardous Industries except quarrying of temporary nature of growel sand, clay or store for purposes of development of the areas.
- (ii) Storage of Permissible, Hazardous and Inflammable Goods.
- (iii) Junk Yards.
- (iv) Coal and Timber Yards.
- (v) Polytechnic and Higher Technical Institutions with or without machinery.
- (vi) Sports Stadiums.
- (vii) Sewage Disposal Works.
- (viii) Gas installations and Gas works.
- (ix) Electric Power Plants.
- (x) Water supply installation including treatment plants.
- (xi) Bus and Truck Terminals/Depots.
- (xii) Service Stations.
- (xiii) Railway Yards, Railway Station and sidings.
- (xiv) Helipads, Dockyards and Gellies.
- (xv) Cemeteries, Cremation and Graveyards.
- (xvi) Religious Buildings, Cultural and philanthropic association.
- (xvii) Hospitals, Medical Centres and Nursing Homes.
- (xviii) Government, Semi-Government, Professional and Business Offices.
- (xix) Banks and Financial Institutions.
- (xx) Public Utility Buildings.
- (xxi) Commercial use of transient nature like Traveling, Cinemas, Circus, Theatres and other Shows.
- (xxii) Stands for Vehicles on hire like Taxies or Scooters etc.
- (xxiii) Dairy and poultry farm and Farm Houses.
- (xxiv) Animal raising and riding Stables.
- (xxv) Workshop for Servicing repairing of form machinery.
- (xxvi) Processing and sale of form produce.

**Note-** Different types of Industries are Permitted in Predominantly Industrial Zone i.e. Service Industry, Light Manufacturing Industry, Extensive Industry, Heavy Industry, Noxious/Obnoxious, Hazardous Industry and Executive Industry are to be as per Annexure-II.

Floor Area ratio for above permissible uses shall be 50 with a maximum ground floor coverage of 25%.

**(4) Parks: Uses Prohibited.**

Any Building or structure which is not required for open air recreation.

**(5) Open Spaces and Green Verges**

**(a) Uses Prohibited**

Any Building or structure except those ancillary to open spaces and parks.

**(b) Uses permissible on application to competent Authority**

- (i) Building and structures ancillary to uses permitted in open spaces and parks such as stand for vehicles on hire like Taxies and Scooters.
- (ii) Commercial use of transient nature like Cinamas, Circus and other Shows.
- (iii) Public Assembly Hall.
- (iv) Cultural Centres.
- (v) Restaurant and Carvan parks.
- (vi) Sports Stadiums.
- (vii) Open air theatres.
- (viii) Open air Cinemas.

**(6) Predominantly Agriculture and Green Belt:**

**(a) Uses Prohibited:**

- (i) Residential use except those ancillary to uses permitted in Agricultural use zone.
- (ii) Heavy, Extensive, Noxious, Obnoxious, and Hazardous Industries.

**(b) Uses Permissible on application to competent Authority:**

- (i) Farm Houses.
- (ii) Extractive Industries.
- (iii) Brick kilns, Lime kilns.
- (iv) Sewage Disposal Works.
- (v) Gas installation and Gas works.
- (vi) Electric Power Plant.
- (vii) Water supply installation including treatment plant.
- (viii) Hospitals treating contagious diseases or mental patients.

- (ix) Bus and Truck Terminals/Depots.
- (x) Service Stations.
- (xi) Helipads and Air strips.
- (xii) Cemeteries, Cremation, Graveyards.
- (xiii) Carvan Parks.
- (xiv) Storage of perishable, Hazardous & Inflammable Goods.
- (xv) Cold Storages.
- (xvi) Junkyards.
- (xvii) Wholesale trade mandies.
- (xviii) Slaughter Houses.

Floor areas ratio for above permissible uses shall be 25 with a maximum ground floor coverage of 10%.

**(7) Predominantly Government, Semi-Government and other office use.**

**(a) *Uses Prohibited:***

- (i) Heavy, Extensive, Noxious, Obnoxious, Hazardous and Extractive Industry
- (ii) Hospitals treating contagious diseases and mental patients.
- (iii) Slaughter Houses.
- (iv) Warehousing and Storage of Perishable, Hazardous and Inflammable Goods.
- (v) Junkyards.
- (vi) Wholesale mandies.
- (vii) Dairy and Poultry Forms.
- (viii) Farm Houses.
- (ix) Animal raising or riding Stables.
- (x) Workshop for servicing and repairs.
- (xi) Processing and sale of farm produce.

**(b) *Uses permissible of Application to Competent Authority.***

- (i) Residential dwellings.
- (ii) Hotels, Motels and Carvan Parks.
- (iii) Commercial uses.
- (iv) Water supply installation including treatment plants.
- (v) Sewage Disposal Works.
- (vi) Gas installation and Gas works.
- (vii) Bus and Truck Terminals/Depots.
- (viii) Service Stations.
- (ix) Stands for Vehicles on hire like Taxies and Scooters.
- (x) Railway Stations and Yards.

- (xi) Helipads.
- (xii) Cultural Centres.
- (xiii) Polytechnic and Higher Technical Institutions.
- (xiv) Cemeteries, Cremations and Graveyards.

Floor areas ratio permissible for above uses shall be 150 with a maximum ground floor coverage of 30%.

- 4-** The Non-polluting industries permitted in commercial areas, and industries that may be permitted in individuals areas of the built up areas of the town /cities, industries which shall be permitted in built up areas of towns/cities, shall be as under:-

**(a) *Non-Polluting Industries Permitted in Commercial Areas***

- (1) Atta Chakki
- (2) Rice shellers.
- (3) Ice Boxes.
- (4) Dal Mills.
- (5) Groundnut decorticating (dry).
- (6) Chilling.
- (7) Tailoring and Garment making.
- (8) Apparel making.
- (9) Cotton and Woolen Hosiery.
- (10) Handloom wearing.
- (11) Shoe lace manufacturing.
- (12) Gold and Silver thread and Sari Work.
- (13) Leather footwear and leather product excluding tanning and hide processing.
- (14) Manufacture of mirror from sheet glass and photo frame.
- (15) Gold and Silver similly.
- (16) Musical instruments manufacturing.
- (17) Sports Goods.
- (18) Bamboo and cane product (only dry operation).
- (19) Card Board and paper products (paper and pulp manufacture excluded).
- (20) Insulation and other coated papers (paper and pulp manufacturing excluded).
- (21) Scientific and Mathematical Instruments.
- (22) Furniture (Wooden and Steel).
- (23) Assembly of Domestic Electrical Appliance.
- (24) Radio Assembling.
- (25) Fountain Pens.
- (26) Surgical fuages and bandages.



- (27) Railway sleepers (only concrete).
- (28) Cotton spinning and weaving.
- (29) Ropes.
- (30) Carpet weaving.
- (31) Assembly of air coolers.
- (32) Wires, pipes extruded shops from metals.
- (33) Automobile servicing and repair station.
- (34) Assembly of Bicycles, baby carriages and other small non-motorized vehicles.
- (35) Electronic equipment (assembly).
- (36) Toys.
- (37) Candles.
- (38) Carpentry excluding saw mills.
- (39) Oil ginning / expelling (not by orgenation and refilling).
- (40) Ice Cream.
- (41) Mineralised Water.
- (42) Jobbing machining.
- (43) Manufacture of steel trunks and suitcases.
- (44) Paper pins and U-clips.
- (45) Block making for printing.
- (46) Optical frames.

(b) ***Industries that may be Permitted in Industrial Areas of the Built up Areas of Towns/Cities-*** (1) All such Industries which discharge some liquid effluents (below 500 kl/day) that can be controlled with suitable proven technology.

- (2) All such Industries in which the daily consumption of coal/fuel is less 24 mt/day the particulars omissions from which can be controlled with suitable proven technology.
- (3) All such industries employing not more than 500 persons. The following industries with adoption of proven pollution central technology subject to fulfilling the order condition fall under this category.
  - 1- Lime manufacture pending decision on proven control device and Supreme Court's decision on quarrying.
  - 2- Ceramics.
  - 3- Sanitaryware.
  - 4- Tyres & tubes.
  - 5- Refuse incineration (controlled).
  - 6- Flour Mills.
  - 7- Vegetables oils including solvent extracted oil.
  - 8- Soap without steam boiling process and synthetic detergents formulation.

- 9- Steam generating plants.
- 10- Manufacture of office and household equipment and appliances involving use of fossil fuel combustion.
- 11- Manufacture of maintenance and machine tools and equipments.
- 12- Industrial Gases (Only Nitrogen, Oxygen and Co.)
- 13- Miscellaneous glassware without involving use of fossible fuel combustion.
- 14- Optical glass.
- 15- Laboratory ware.
- 16- Petroleum storage and transfer facilities.
- 17- Surgical and medical products including and prophylactics and latex product.
- 18- Footwear (Rubber).
- 19- Bakery products, biscuits and confectioners.
- 20- Instant Tea/Coffee processing.
- 21- Malted food.
- 22- Manufacture of power driven pumps, compressors, refrigeration units, fire fighting equipments etc.
- 23- Wire drawing (cold process and boiling straps).
- 24- Steel furniture fasteners etc.
- 25- Plastics processed goods.
- 26- Medical and surgical instruments.
- 27- Acetylene (synthetics).
- 28- Clue and Geletine.
- 29- Potassium permanganate.
- 30- Metallic sodium.
- 31- Photographic films, papers and photographic chemicals.
- 32- Surface coating industries.
- 33- Fragnance, flavours and food additives.
- 34- Plant nutrients (only measures).
- 35- Aerated water/soft drink.

**Industries which shall not be permitted in built up Areas of Towns/Cities.**-(1) All those industries which discharge effluents of a polluting nature at the rate of more than 500 kl/d. and for which the actual course for suffiecient dilution is not available, and effluents from which cannot be controlled with suitable technology.

- (2) All such industries employing more than 500 persons/day.
- (3) All such industries in which the daily consumption of coal/fuel is more than 24 mt/day.

The following industries fall under this category:

- (1) Ferrous and Non-ferrous metal extraction, refining, casting, forging, alloy making processing etc.
- (2) Dry coal processing/Mineral processing industries like are sintering benafieidation, polletization etc.
- (3) Phosphate processing plants.
- (4) Cement plants with horizontal rotary kilns.
- (5) Glass and glass products involving use of coal.
- (6) Petroleum refinery.
- (7) Petrochemical industries.
- (8) Manufacture of lubricating oils and greases;
- (9) Synthetic rubber manufacture;
- (10) Coal, oil, wood or nuclear based thermal power plants.
- (11) Vanaspati, hydrogenated vegetable oil for industrial purposes;
- (12) Sugar Mills (White & Khandsari);
- (13) Craft paper mills;
- (14) Coke even by products and coaltar distillation products;
- (15) Alkalies;
- (16) Caustic soda;
- (17) Potash;
- (18) Electro thermal products (artificial corrosive, calcium carbides etc.)
- (19) Phosphorous and its compounds.
- (20) Acids and their sales (Organic and Inorganic).
- (21) Nitrogen Compounds (Cyanides, Cynamides and other Nitrogen Compounds).
- (22) Explosive (including industrial explosive, detonators, fuses).
- (23) Pthalic Anhydride.
- (24) Process involving Chlorinated Hydrocarbons.
- (25) Chlorine, Fluorine, Bromine, Iodine and other Compounds.
- (26) Fertilizers Industries.
- (27) Paper Board and Straw Board.
- (28) Synthetic Fibres.
- (29) Insecticides, Fungicides, Heribicides and Pesticides (basic manufacture and formulation).
- (30) Basic drugs.
- (31) Alcohol (industrial or patable).
- (32) Leather Industry including tanning and processing;
- (33) Coke making, coal liquification and fuel gas making industries;
- (34) Fibre glass production and processing;

:

- (35) Manufacture of pulp wood pulp, mechanical or chemical ( including dissolving pulp )
- (36) pigment dyes and their intermediates;
- (37) Industrial carbons (including graphite electrodes, anodes midget elctrodes, graphite blocks, graphite crucibles, gas carbons, activated carbons, synthetic diamonds carbon block channel block, lamp block etc.
- (38) Electro-chemical (other than those covered under alkali group)
- (39) Paints, enamels and varnishes ;
- (40) Poly-propylene
- (41) Poly vinyl chloride,
- (42) Cement with vertical shaft kiln technology pending certification of proven technology on pollution control.
- (43) Chlorates, perchlorate and peroxides,
- (44) Polishes,
- (45) Synthetic resin and plastic products ,

5. Notwithstanding anything's to the contrary contained in any of the Enactments mentioned in these regulations, or the rules, regulations, there-Under , zoning regulations for developing undeveloped areas in regulated Areas/ development areas, shall consist of residential , commercial , whole sale , warehousing and storage industrial light and service industry , industrial extensive industry offices, community facilities recreations, open space and green verge, agriculture and green belt uses and the uses prohibited these under as also the uses permissible on applications on the competent authority; with stipulations therefore, shall be as under ;

**Conditions where mixed uses shall be permitted,- the mixed uses to be provided are subject to the following conditions;**

- (a) A mixed use shall be provided in the form of a cluster.
- (b) The area in which such uses shall be permitted shall be, specifically earmarked for this purpose in zonal development plans/ layout plans.
- (c) for every 100 acres of land 5 acre may be provided for office- cum commercial complex in residential use zone.

**Zoning Regulations for Developing/ Undeveloped Areas, Uses Zone ;  
Residential**

**Uses prohibited:-**

- (1) Wholesale mandi.
- (2) Storage warehousing and go down
- (3) Cold storage and ice factory ,
- (4) 19Gas go down
- (5) Major oil depot and L.P.G. refilling plants
- (6) Service industries requiring power up to 2 H.P.
- (7) Industries
- (8) Hospitals training contagious disease or mental patients.

- (9) Junkyard
- (10) Motor garage & workshops,
- (11) Motor driving training centre
- (12) Slaughter house,
- (13) Electric power plants ,
- (14) Cemeteries, crematoria and graveyard
- (15) Sport India
- (16) Higher educational institutions poly techniques and higher  
Technical institutions requiring machinery etc,
- (17) Hotels
- (18) Dairy and poultry farm, farm house animal raising and and riding  
Stables
- (19) Processing of farm produce
- (20) Helipads,

### **Uses Permissible on Application to Competent Authority:**

- (1) Service Industries requiring power up to 2 H.P. like printing press, newspaper office and Atta chakki up to 10 H.P.
- (2) Coal and Timber Yards.
- (3) Water supply installation including treatment plant.
- (4) Auto Services Station.
- (5) Stands for vehicles on hire like taxies, scooters etc.
- (6) Bus and Trucks Terminals and Depots.
- (7) Railway Yards, Stations and sidings.
- (8) Helipads.
- (9) Commercial use of transit nature like traveling cinema, circus and other shows.
- (10) Theatres, cinemas, public assembly halls, Cultural centres.
- (11) Gas Godown on a plot not less than 1000 sq. mts with a clear open space of 9 m. on all sides of the plot.
- (12) Hotels and restaurants, motels and car-van parks.
- (13) Government officers.
- (14) Commercial officers.
- (15) Public utility installations.

Floor area ratio for above permissible uses shall be 100 with a maximum ground floor coverage of 40%]for group floor area ratio shall be 150 with a maximum ground floor coverage of 35%. In case of group Housing permissible density shall be 25% higher than proposed in Master plan for that area.

**(3) Use Zone Commercial Retail Shopping, General business and Commerce.***(a) Uses Prohibited*

1. Wholesale Mandi.
2. Cold Storage and Ice Factory.
3. Major Oil Depots and Refilling Plant.
4. Industrial Use.
5. Workshop.
6. Educational Institutions.
7. Junkyards.
8. Orphanage.
9. Yoga centre, Meditation, Spiritual and Religious discourse Centres.
10. Hospital Treating contagious disease or mental patients.
11. Slighter house.
12. Cemeteries, Crematoria and Graveyards.
13. Poultry Farm and Dairy Farm.
14. Farm House.
15. Helipads.

*(b) Uses Permissible on Application to Competent Authority*

1. Non-polluting industries requiring power up to 10 HP.
2. Warehousing.
3. Junkyards and Auction Marts.
4. Coal, Wood and Timber Yard.
5. Gas Go down on a plot not less than 1000sq.m. with a open space of 9 m. all around.
6. Electric sub-station.
7. Workshop for servicing and repairs.
8. Service Station.
9. Bus and Truck Terminal/Depots.
10. Stands for vehicles on hire like taxies and scooters.
11. Railway yards/Railway station and siding.
12. School/College/Institutions offering General Education Co-urses

Floor area ratio for above permissible uses shall be 200 with a maximum ground floor coverage of 30%.

**(4) Wholesale, Warehousing and Storage:***(a) Uses Prohibited :*

1. Residential.

2. Hotel
3. Guest House, Boarding House and Lodging House Hotels, Motels and Car van Parks.
4. Industries.
5. Bus Depots and Workshops.
6. Hospitals.
7. Health Centre and Nursing Home.
8. Schools/Colleges/Technical Training Centre.
9. Social Welfare Centre.
10. Auditorium.
11. Dharamshala.
12. Barat Ghar.
13. Clinical Laboratory.
14. Voluntary Health Services.
15. Religious Premises.
16. Library.
17. Music, Dance and Drama Training Centre.
18. Motor Driving Training Centre.
19. Children Traffic Park.
20. Museum.
21. Exhibition Centre and Art Gallery.
22. Open Air Theatre.
23. Community Hall.
24. Cultural and Information Centre.
25. Social and Cultural Institutions.
26. Orphanage.
27. Yoga Centre, Meditation, Spiritual and Religious Discourse Centre.
28. Plant Nursery.
29. Slaughter House.
30. Cemeteries, Crematoria and Graveyards.
31. Dairy and poultry Farms, Farm Houses, Animal raising or riding stables.

(b) *Uses Permissible on Application to Competent Authority :*

1. Non-polluting industries requiring power up to 10 HP.
2. Junkyard/Auction Marts.
3. Water Supply installation including treatment plants.
4. Electric Power Plants.
5. Workshop for servicing and repair of Farm Machinery.
6. Truck Terminals/Depots.

7. Service Station.
8. Stands for vehicles on hire like taxis and scooters.
9. Railway Yards, Railway Station and Siding.

Floor area ratio for above permissible uses shall be 100 with a maximum ground floor coverage of 50%.

**(5) Use Zone : Industrial Light and Service Industries.**

*(a) Uses Prohibited*

1. Any Industry having any pollution noise, vibration, unpleasant odour.
2. Residential.
3. Hotels.
4. Major Oil Depots and L.P.G. Refilling Plants.
5. Commercial Offices.
6. Extensive Industries.
7. Educational Institutions.
8. Dharamshala.
9. Barat Ghar.
10. Clinical Laboratory.
11. Music, Dance and Drama Training Centre.
12. Exhibition Centre and Art Gallery.
13. Open Air Theatre.
14. Cultural and Information Centre.
15. Social and Cultural Institutions.
16. Orphanage.
17. Yoga Centre, Meditation, Spiritual and Religious Discourse Centre.
18. Plant Nursery.
19. Hotels, Motels and Car van Parks.

*(b) Uses Permissible on Application to Competent Authority :*

1. Residences of Watch & Ward along with essential maintenance staff.
2. Guest Houses.
3. Commercial Uses.
4. Health Centre.
5. Social and Welfare Centre.
6. Railway Freight Go downs.
7. Storages of perishable, hazardous and inflammable goods.
8. Junkyards and Auction Marts.
9. Goal, Wood and Timber Yards.



10. Polytechnic and Higher Technical Institutions with or without Machineries.
11. Water supply installations including treatment plants.
12. Electric Power Plants.
13. Bus and Truck Terminals/Depots.
14. Service Station.
15. Railway/Yards and siding.
16. Helipads.
17. Dockyards.
18. Cemeteries, Crematorias and Graveyards.
19. Religious Buildings.
20. Cultural and Philanthropic Association.
21. Hospitals, Medical Centre and Nursing Homes.
22. Office and Banks.
23. Public Utilities Buildings.
24. Commercial Entertainment of Transient nature.
25. Stands for vehicles on hire like taxies, scooters etc.
26. Floor areas permissible under Industrial use shall be 50 with a maximum ground floor coverage of 50%

**(6) Extensive Industry**

**(a) *Uses Prohibited.***

- 1- Residential.
- 2- Hotels.
- 3- Boarding House and Lodging House.
- 4- Wholesale Trade
- 5- Commercial Office.
- 6- Hospital, Health Centre and Nursing Home.
- 7- Educational Institutions.
- 8- Auditorium
- 9- Religious premises.
- 10- Foreign Missions.
- 11- Dharamshala.
- 12- Barat Ghar.
- 13- Clinic Laboratory.
- 14- Voluntary Health Service.
- 15- Library.
- 16- Technical Training Centre.
- 17- Music, Dance and Drama Training Centre.
- 18- Motor Driving Training Centre.

- 19- Children Traffic Park
- 20- Museum.
- 21- Exhibition Centre and Art Gallery.
- 22- Open Air Theatre.
- 23- Community Hall.
- 24- Cultural and Information Centre.
- 25- Social and Cultural Institutions.
- 26- Orphange .
- 27-Yoga Centre,Meditation,Spiritual and Religious Discourse Centre.
- 28- Plant Nursery.

**(b) Uses Permissible on Applications to Comelent Authority:**

- 1- Guest House.
- 2- Storage of perishable, Hazardous and Inflammable goods.
- 3- Junkyard and Auction marts.
- 4- Coal,Wood and Timber Yards.
- 5- Polytechniques and Higher Technical institutions with or without machinery.
- 6- Major Oil Depots and Refilling Plants.
- 7- Gas Installations and Gas works.
- 8- Electric Power Plants,
- 9- Water supply installation including treatment plants.
- 10- Bus and Truck Terminals/Depots.
- 11- Service Stations.
- 12- Railway Yard, Railway stations and sidings.
- 13- Dockyards.
- 14- Cemeteries Crematoria and Grave Yards.
- 15- Religious Bulidings.
- 16- Cultural and philanthropic Associations.
- 17- Hospitals,Medical Centres and Nursing Homes
- 18- Banks,Financial institutions Professional Business institutions.
- 19- Public Utility Buildings.
- 20- Commercial Entertainment of a transient nature.
- 21- Stands for vehicles on like taxis, scooters etc.
- 22- Workshops for servicing and repair.

Floor Areas permissible under thi use shall be 40 with a maximum ground floor coverage of 25%

**(6) Use Zone: Offices.****(a) Uses Prohibited:**

- 1- Heavy and extensive industries, noxious, obnoxious and hazardous industries, extractive industries.
- 2- Hospitals Treating Contagious Disease and Mental Patients.
- 3- Slaughter House.
- 4- Warehousing.
- 5- Storage of perishable, hazardous and inflammable goods.
- 6- Junk-yards.
- 7- Wholesale Mandies.
- 8- Farm Houses.
- 9- Dairy and Poultry Farms.
- 10- Animal raising or riding stable.
- 11- Workshops for servicing and repairs.
- 12- Wholesale mandies.
- 13- Cemeteries, Crematoriums.

**(b) Uses Permissible on Applications to Come lent Authority:**

- 1- Residentals Dwellings.
- 2- Hotels, Motels and Cavan Parks.
- 3- Commercial use.
- 4- Water Supply and Installations including treatment plants.
- 5- Sewage Disposal works.
- 6- Gas Installations and Gas works.
- 7- Bus and Truck Terminals.
- 8- Service Stations.
- 9- Stands for vehicles on hire like taxies and scooters.
- 10- Railway stations and Yards.
- 11- Helipads.
- 12- Cultural Centres.
- 13- Polytechnique and Higher Technical Institutions requiring Machinery  
etc.

Floor Area ratio permissible for above uses shall be 150 with a maximum ground floor coverage of 30%

**(7) Use Zone: Community Facilities**

**(a) Uses Prohibited :**

- 1-Residential.
- 2-Commercial.
- 3-Industrial.
- 4-Warehousing and Storage of Perishable hazardous and inflammable goods.
- 5-Junkyards.
- 6-Gas Installation and Gas Works.
- 7-Government Officers.
- 8-Slaughter Houses.

**(b) Uses Permissible on Applications to Competent Authority:**

- 1--Bus and Truck Terminals.
- 2- Helipads,dockyards and jetties.
- 3-Service Stations.
- 4-Caravan parks, Guest Houses and Residence for watch and ward and essential staff for maintenance connected with the community Facilities.
- 5-Stand for vehicles on hire like taxis and scooters.
- 6-Professional officers.
- 7-Cementries and crematoriums.

Floor Area ratio permissible for above uses shall be 150 with a maximum ground floor coverage of 25%

**(8) Use Zone: Recreation:**

Open spaces, parks and Play Grounds.

**(a) Uses Prohibited**

Any buildings or structure which is not required for open air recreation.

**(9) Use Zone: Open Spaces and Green Verges.**

**(a) Uses Prohibited:**

Buildings and structures except those ancillary to open space and parks.

**(b) Uses Permissible on Applications to Comelent Authority:**

Buildings and structures ancillary to uses Permitted in open spaces and parks such as stand for vehicles on hire like taxis and scooters, commercial use of transient nature like Cinema, Circus and other shows, Public assembly-Halls, Cultural centres, Restaurants and Caravan Parks, Sports Stadium, Open Air Theatres, Open Air Cinema.

**(10) Use Zone: Agriculture and Green Belt:****(a) Uses Prohibited :**

- 1-Residential use except these ancillary to uses permitted in an agriculture use zone:
- 2-Heavy and extensive industries.
- 3-Noxious, Obnoxious and Hazardous Industries.

**(b) Uses Permissible on Applications to Comelent Authority:**

- 1-Farms Houses.
- 2-Extractive Industries.
- 3-Brick Kilns, Lime Kilns.
- 4-Gas Installations and Gas Works.
- 5-Electric Power Plants.
- 6-Water supply installation including treatment plant.
- 7-Hospitals treating contagious disease or mental patients.
- 8-Buses and Truck Terminals/Depots.
- 9-Service Stations.
- 10-Helipads and Air Strips.
- 11-Cemeteries and crematoria.
- 12-Carvan Parks.
- 13-Storage of perishable hazardous and inflammable goods.
- 14-Junkyards.
- 15-Coal, Wood, and Timber Yards, Wholesale Trade Mandies.
- 16-Slaughter Houses.

Floor Area ratio permissible for above uses shall be 25 with a maximum ground floor coverage of 10%

**विषय:-** भू-उपयोग परिवर्तन हेतु परिवर्तन शुल्क एवं विकास शुल्क के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे आपसे यह कहने का निर्देश हुआ है कि शहर के विकसित क्षेत्रों में बनने वाले नये भवनों को उस क्षेत्र में वर्तमान सुविधाओं के लिये तथा नवीन निर्माण द्वारा उन सुविधाओं पर बढ़ रहे भार को वहन करने के लिये एवं उस भार के कारण सुदृढीकरण और नवीनकरण की आवश्यकता की पूर्ति के लिये विकास प्राधिकरण इस प्रकार के भवनों के निर्माण की अनुमति देते समय विकास शुल्क लेने के अधिकारी होंगे। इसी प्रकार यदि किसी भूखण्ड के भू-उपयोग में परिवर्तन का निर्णय लिया जाता है तो भी उस परिवर्तन द्वारा जनहित भार को वहन करने के लिये भी इसी प्रकार का परिवर्तन शुल्क नगर के विकास की स्थिति के स्तर को बनाये रखने और सुधार करने हेतु देय होगा।

**भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क:-**

ऐसे भू-खण्ड जो महायोजनानुसार आवासीय क्षेत्र में है किन्तु निर्माज्ञाकर्ता उन पर कार्यालय अथवा व्यावसायिक भवन का निर्माण करना चाहते हैं उनको भवन निर्माण की अनुमति आवासीय नियमों की परिधि में प्राधिकरण उचित समझे तो दी जा सकती है किन्तु उनको जिला मजिस्ट्रेट का स्थानीय भूमि दर अथवा स्थानीय संस्था/निकाय के भूमि दर जो भी अधिक हो का निम्नलिखित प्रतिशत प्रीमियम हेतु देय होगा:-

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| 1-आवासीय से कार्यालय    | 50 प्रतिशत  |
| 2-आवासीय से व्यवसायिक   | 100 प्रतिशत |
| 3-कार्यालय से व्यवसायिक | 50 प्रतिशत  |

(1) यदि क्षेत्र व्यवसायिक है तो कार्यालय अथवा आवासीय इकाई हेतु किसी प्रकार का प्रीमियम न लेते हुये अनुमति दी जा सकती है ऐसे विषयों में जिस प्रकार निर्माण प्रस्तावित होगा तदनुसार सेट बैक भू-आच्छादन तथा एफ0ए0आर0 के नियम लागू होंगे।

(2) नजूल भूखण्डों पर आवासीय से कार्यालय अथवा व्यवसायिक अथवा कार्यालय से व्यवसायिक उपयोग स्वीकृत कराने हेतु नजूल मैनुअल के अनुसार प्रीमियम देय होगा तथा यह परिवर्तन शासन के पूर्व अनुमोदन से ही दिया जायेगा।

भू-स्वामी भवन चित्र पास कराने के पूर्व नियमानुसार प्राधिकरण द्वारा निर्धारित पूर्ण विकास शुल्क एक मुश्त जमा होंगे।

(3) **विकास शुल्क:-** विकास शुल्क उप सेवाओं के विस्तार या सुदृढीकरण क्षेत्र में लिया जायेगा जो कि नगर के अन्य भागों या विकास प्राधिकरणों के अन्य क्षेत्रों में उपलब्ध है तथा विशिष्ट क्षेत्र में उनका होना आवश्यक है।

2-विकास प्राधिकरण या किसी अन्य संस्था द्वारा जो नये क्षेत्र विकसित किये गये हो उनके भूखण्डों के विक्रय मूल्य में वाहा विकास व्यय तथा आन्तरिक विकास व्यय सम्मिलित है तो इस प्रकार के विकसित किसी भूखण्डों का मानचित्र स्वीकृत करते समय पुनः किसी प्रकार का विकास शुल्क नहीं लिया जायेगा।

3- जिन नगरों/क्षेत्रों में सीवर तथा अन्य कोई सुविधायें उपलब्ध नहीं है तो उसी नगर में विकसित क्षेत्र में उस सुविधा हेतु विकास शुल्क लिया जाना उपर्युक्त न होगा। भू-उपयोग परिवर्तन सामान्यतः नव-नियोजित एवं नव-विकसित कालोनियों में लागू नहीं होगा। यदि विशेष परिस्थितियों में भू-उपयोग परिवर्तन किया जाता है तो उपरोक्तानुसार परिवर्तन शुल्क देय होगा।

4—यदि किसी क्षेत्र के अनाधिकृत रूप से विभाजन के उपरान्त भूखण्ड आदि का विक्रय किया जा चुका है और विक्रय के उपरान्त अनाधिकृत रूप से भवन बनाया गया है तथा सड़क,पानी,बिजली,सीवर आदि सभी अर्थात् एक सुविधा का अभाव है तो उस क्षेत्र का विनियमितीकरण करने से पूर्व तथा मकान के निर्माण/विकास की स्वीकृति देने से पूर्व प्रत्येक भूखण्ड के क्षेत्रफल पर वाहा विकास एवं आन्तरिक विकास शुल्क वास्तविक स्थिति के आधार पर लिया जाना आवश्यक होगा।

5—नगर के विकसित क्षेत्र जहां पानी सड़क,बिजली की सुविधायें उपलब्ध हैं,परन्तु उनकी मात्रा आवश्यकता के अनुसार पूरी नहीं है वहां पर निर्माण/विकास की स्वीकृति देने से पूर्व निर्धारित वाहा तथा आन्तरिक विकास की दर के आधार पर विकास शुल्क लिया जायेगा।

6—आवासीय उपयोग के लिये विकास शुल्क किसी क्षेत्र की समान्य सुविधाओं व उनके सुदृढीकरण की आवश्यकता को देखकर निर्धारित किया जायेगा। व्यवसायिक व कार्यालय भू-उपयोग के लिये चूंकि उन्हें अपेक्षाकृत अधिक एफ0ए0आर0 दिया जाता है इसलिये विकास शुल्क आवासीय उपयोग के लिये निर्धारित शुल्क से 50 प्रतिशत अधिक देय होगा।

7— विकास शुल्क तथा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का लेखा अलग से रखा जायेगा और यह धन केवल नगर के विकास हेतु ही प्रयोग किया जायेगा।

8— जो ग्राम योजना क्षेत्र में है उनके विकास कार्य योजना के विकास कार्यों के साथ कराये जाने चाहिये और इनका व्यय योजना के मूल विकास व्यय में सम्मिलित होना चाहिये। यदि कोई व्यक्ति योजना व गांव के मध्य किसी भूखण्ड पर भवन निर्मित करता है तो उससे आन्तरिक तथा वाहा विकास शुल्क लिया जाना होगा।

9—नगर के पुराने विकसित क्षेत्रों में सुविधाओं के विस्तार एवं सुदृढीकरण हेतु विकास शुल्क निम्नवत् लिया जायेगा:—

1—जिन क्षेत्रों में सीवर व्यवस्था है वहां पर रू0—5.00 प्रति वर्गफुट की दर से वसूल किया जायेगा।

2—जिन क्षेत्रों में सीवर व्यवस्था नहीं है वहां पर रू0—3.00 प्रति वर्गफुट की दर से वसूल किया जायेगा।

3—पुराने विकसित क्षेत्र के मध्य जो अविकसित क्षेत्र पड़े हैं और उनको स्वीकृत हेतु प्रस्तुत किया गया है तथा विकास मानचित्र की स्वीकृत करने से पूर्व वास्तविक वाहा तथा आन्तरिक विकास शुल्क लिया जायेगा।

4—उपरोक्त के सम्बन्ध में कानपुर विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्ताव रखकर अनुमोदन प्राप्त कर शासन को सूचित किया जायेगा।

( 32 )

संख्या- 6336/11-5-86 लखनऊ दिनांक 30 अगस्त , 1986

**नगर विकास अनुभाग-5****विषय:-** भू- उपयोग परिवर्तन हेतु परिवर्तन शुल्क एवं विकास शुल्क के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषय पर शासनादेश संख्या- 5748/11-5-86-52 मिस/86 दिनांक 3 अगस्त 1986 के क्रम में मुझसे यह कहने की अपेक्षा की गयी है कि उपरोक्त शासनादेश में भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में यह स्पष्ट करना है कि भू-उपयोग के औचित्य पर निर्णय लेने का उत्तरदायित्व विकास प्राधिकरण का है पर जब किसी मामले में भू-उपयोग परिवर्तन विकास प्राधिकरण की दृष्टि में आवश्यक समझा जाय तो उसको विधिवत प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव पास कराकर पूर्ववत् शासन की अनुमति लेना आवश्यक होगा। अतः भविष्य में भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में आवश्यक कार्यवाही तदनुसार की जानी चाहिए।

(33)

संख्या-5723/9-नजूल-86-496एन0/86 लखनऊ, दिनांक 25 सितम्बर, 1986

**नजूल अनुभाग****विषय:-** भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत नजूल भूमि का अर्जन।

महोदय,

भूमि अर्जन अधिनियम , 1894 के अन्तर्गत नजूल भूमि के अधिग्रहण के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राप्त होते रहते हैं जो सरकारी विभागों स्थानीय निकायों, राजकीय निगमों, कम्पनियों या निबन्धित सहकारी समितियों द्वारा प्रस्तुत किये जाते हैं। नजूल भूमि सरकार की सम्पत्ति है और वह यदि पट्टे आदि पर नहीं दी गयी है तो इसके अधिग्रहण का प्रश्न नहीं उठता। नियमानुसार रिक्त नजूल भूमि का आवंटन किया जाता है। अधिग्रहण केवल नजूल भूमि पर स्थित किसी अन्य व्यक्ति के अधिकार का होता है। अतः पट्टाधिकार अर्जित होने पर भूमि अर्जित करने वाले निकाय को केवल शेष अवधि का पट्टाधिकार ही प्राप्त होता है और उस अवधि के पश्चात् नियमानुसार भूमि शासन में प्रात्यावर्तित हो जाती है जिसका नये सिरे से आवंटन ही किया जा सकता है।

**2-** आवंटन के सम्बन्ध में शासन की वर्तमान नीति यह है कि शासन के सेवा विभागों को शासन द्वारा नजूल भूमि निःशुल्क आवंटित की जाती है और अन्य संस्थाओं, निगमों, या कम्पनियों को वर्तमान बाजार दर पर आकलित नजराना व किराया लेकर।

**3-** अतः मुझे आप से यह अनुरोध करने का निदेश हुआ है कि सभी जिलाधिकारियों व भूमि अध्याप्ति अधिकारियों तथा विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारियों को यह निर्देशित कर दें कि वे नजूल भूमि पर पट्टाधिकार अर्जित करते समय एवार्ड में यह स्पष्ट कर दें कि शासन के सेवा विभागों के अतिरिक्त अन्य भूमि अर्जित करने वाले निकायों को नजूल भूमि केवल वर्तमान पट्टाधिकार की अवधि तक ही और पट्टे में दी गयी शर्तों पर ही उपलब्ध रहेगी इस अवधि की समाप्ति के पश्चात् उन्हें नियमानुसार नये सिरे से पट्टाधिकार प्राप्त करना होगा।

**4-** मुझे आपसे यह भी अनुरोध करने का निर्देश हुआ है कि कम्पनियों के पक्ष में अधिग्रहण की स्थिति में उनके साथ जो एग्रीमेन्ट निष्पादित किया जाता है उसमें भी उक्त आशय की शर्त का समावेश कर दिया जाये।

**5-** कृपया इस पत्र की प्राप्ति स्वीकार करें।



(34)

संख्या-1656/9-नजूल -606 एन0/81 लखनऊ, दिनांक 9 अक्टूबर, 1986

नजूल अनुभाग

**विषय:**-बिना शासन के पूर्व अनुमति प्राप्त किये नजूल भूमि पर कब्जा न दिये जाने के सम्बन्ध में निर्देश।

महोदय,

शासन की जानकारी मे यह बात आई है कि बहुधा जिला स्तर पर सरकारी निगमो ,नगरपालिकाओ या अन्य स्थानीय निकायो आदि को बिना शासन की अनुमति प्राप्त किये ही नजूल भूमि का कब्जा शासन की स्वीकृति की प्रत्याणा मे दे दिया जाता है। यह प्रक्रिया अनियमित है, क्योंकि नजूल भूमि का पट्टा स्वीकृति होने के पूर्व उसका कब्जा हस्तान्तरित नहीं किया जा सकता।

**2-** अतः मुझे आपसे यह कहने का निदेश हुआ है कि ऐसे मामलो को छोड कर जिसमे कब्जे के आधार पर विनियमितकरण का प्रस्ताव है, भविष्य मे शासन की पूर्व अनुमति के बिना पट्टा स्वीकृत होने के पुर्व नजूल भूमि का कब्जा न हस्तान्तरित किया जाये।

कृपया पत्र की प्राप्ति स्वीकार करें।

(35)

संख्या-6422/9 नजूल -485 एन/86 लखनऊ, दिनांक 16 अक्टूबर,1986

नजूल अनुभाग

**विषय:**-समाप्त नजूल पट्टे के स्थान पर नया पट्टा दिये जाने के सम्बंध मे।

महोदय,

नजूल भूमि के पट्टे एक निर्धारित अवधि के लिये दिये जाते है और उस अवधि की समाप्ति के पश्चात उसमें नवीनीकरण का कोई प्राविधान नहीं होता है। पट्टे में यह भी शर्त रहती है कि पट्टे की पूर्ण अवधि के समाप्त हो जाने के पश्चात पट्टेदार शान्ति पूर्वक भूमि का कब्जा शासन को वापस दे देगा। शासन की जानकारी में बहुत से मामले ऐसे आये हैं जिनके पट्टे की पूर्ण अवधि समाप्त हो जाने के पश्चात भी पूर्व पट्टेदार से कब्जा वापस प्राप्त करने का कोई प्रयास नहीं किया गया, और पट्टेदार को या तो समाप्त पट्टे में निर्धारित किराया लेते हुये या किन्ही मामलों में किराये में कुछ वृद्धि करके कब्जे में बने रहने दिया गया है। यह स्थिति न तो विधिसम्मत न ही शासन के हित में है।

**2-** अतः इस मामले पर सम्यक् रूप से विचार करने के पश्चात शासन ने यह निर्णय लिया है कि वहाँ पर पूर्व पट्टेदार का पट्टे की भूमि पर भवन स्थिति है और अच्छी हालत में है वहा से नया पट्टा वर्तमान बाजार दर पर अंलकित नजराने व किराये का 50 प्रतिशत लेकर पुनः 30-30 वर्ष के दो नवीनीकरण के प्राविधानों के साथ स्वीकृत किया जायेगा।

**3-** यह पट्टा नजूल मैनुअल के प्रस्तर-48 में दिये गये प्रतिनिधायन के अनुसार समक्ष प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत किया जायेगा।

**4-** अतः मुझे आपसे यह कहने का निर्देश हुआ है कि समाप्त पट्टों के उत्थान पर नया पट्टा देने हेतु उपरोक्तानुसार कार्यवाही करें। जिन मामलों में पट्टेदार ने समाप्त पट्टे की शर्तों का उल्लंघन करके कोई कार्य किया है उनको नया पट्टा देय नहीं होगा। ऐसे समस्त

मामलों में भूमि का कब्जा वापस लेकर नीलामी की समान्य प्रक्रिया के अनुसार भूमि को पट्टे पर उठाने की नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।

5— यह आदेश वित्त विभाग की सहमति से उनके अशासकीय पत्र सं० ई-6-2431/दस/-86 दिनांक 16-10-1986 द्वारा प्राप्त सहमति से जारी किये जा रहे हैं।

## (36)

संख्या-6422(2)/9-नजूल-485एन/86 लखनऊ दिनांक 16 अक्टूबर 1986

## नजूल अनुभाग

**विषय:**— आवासीय पट्टों का भू-उपयोग वाणिज्यिक करने के सम्बंध में।

महोदय,

नजूल भूमि के आवासीय पट्टों में यह शर्त रहती है कि पट्टेदार बिना पट्टा दाता की पूर्व अनुमति के पट्टान्तर्गत भूमि पर कोई व्यावसायिक कार्य नहीं करेगा और न ही किसी अन्य को ऐसा करने की अनुमति देगा।

2— प्रदेश के अनेक नगरों में महायोजना लागू होने के कारण कहीं कहीं आवासीय पट्टे की भूमि व्यावसायिक क्षेत्र में आ गई है और तदनुसार पट्टेदार इस भूमि का व्यावसायिक प्रयोग करना चाहते हैं, ऐसे उपयोग की अनुमति किन शर्तों पर दी जाये इस सम्बंध में शासन के स्पष्ट निर्देश नहीं है।

3— शासन में विचारोत्परांत यह निर्णय लिया है कि आवासीय पट्टों के भूमि उपयोग में परिवर्तन करने की अनुमति इस शर्त पर दी जायेगी कि पट्टेदार वर्तमान बाजार दर पर आंकेलित साधारण दर पर नजराने व किराये का भुगतान करेगा, व ऐसी अनुमति पट्टे की शेष अवधि के लिये अनुमन्य होगी। ऐसी अनुमति उसी अधिकारी द्वारा दी जायेगी जिसके द्वारा मूल पट्टा स्वीकृत किया गया हो।

4— अतः मुझे आपसे यह कहने का निर्देश हुआ है कि कृपया भू-उपयोग में परिवर्तन के मामलों का उपरोक्तानुसार निस्तारण करें।

5— यह आदेश वित्त विभाग की सहमति से उनके अशासकीय पत्र सं० ई-6-2431/दस-86 दिनांक 16-10-1986 से जारी किये जा रहे हैं।

## (37)

संख्या-6422(4)/9-नजूल-485एन/86 लखनऊ दिनांक 16 अक्टूबर 1986

## नजूल अनुभाग

**विषय:**— पट्टाधिकार का स्थानान्तरण।

महोदय,

शासनादेश सं० 2264-एन/9-2-30(10)3-एन/81 दिनांक 19.दिसम्बर 1972 द्वारा पट्टेदारों द्वारा नजूल भूमि का स्थानान्तरण व विभाजन करने पर प्रतिबन्ध लगाया गया है। इस प्रतिबन्ध से भूमि के मूल्यों में अनावश्यक वृद्धि हुई और अनाधिकृत हस्तान्तरण को भी बढ़ावा मिला है। अतः शासन ने इस मामले पर विचार करने के उपरांत उपरोक्त प्रतिबन्ध को तात्कालिक प्रभाव से वापस ले लिया है।

2— फलतः अब ऐसी नजूल भूमि के पट्टाधिकारों के हस्तान्तरण पर कोई रोक नहीं होगी जिसके पट्टे में हस्तान्तरण वर्जित नहीं है। जहाँ पट्टा दाता की पूर्व अनुमति से

हस्तान्तरण का प्राविधान है। ऐसे मामले में अनुमति निम्न स्थितियों में और शर्तों पर दी जा सकती हैं।

1. जहां सम्पूर्ण पट्टाधिकार हस्तान्तरित करने का प्रस्ताव है वहाँ हस्तान्तरण की अनुमति शासन के अनुमोदनोपरान्त दे दी जायें।
- 2- यदि पट्टागत भूमि को उपविभाजित कर टुकड़ों में हस्तांतरित करने के प्रस्ताव हैं तो अनुमति निम्नलिखित शर्तों पर दी जायेगी।
  - (अ) उपविभाजित भूखण्डों के क्रेता को वर्तमान बाजार मूल्य पर निर्धारित नजराना व किराया देकर नया पट्टा लेना होगा।
  - (ब) जब तक नया पट्टा क्रेता द्वारा प्राप्त नहीं किया जाता उसे भवन निर्माण की अनुमति नहीं दी जायेगी।
  - (स) बिना पट्टा स्वीकृत कराये व भवन निर्माण मानचित्र स्वीकृति कराये निर्माण करने पर अनुमति स्वतः निरस्त हो जायेगी, और भूमि का कब्जा शासन ले लेगी।
  - (द) ऐसी अनुमति प्राप्त करने के लिये क्रेता व विक्रेता उपरोक्त आशय का एक प्रतिज्ञा पत्र सामूहिक रूप से प्रस्तुत करेंगे।
3. सहकारी समितियों के पक्ष में हस्तान्तरण की अनुमति इस शर्त पर दी जायेगी कि समिति भूमि का आंतरिक विकास व भूविन्यास मानचित्र उस क्षेत्र के विकास प्राधिकरण नियत प्राधिकारी या स्थानीय निकाय से अनुमोदित करायेगे व भूविन्यास शुल्क व विकास व्यय अग्रिम रूप से जमा करेंगे, यदि पट्टे की अवधि 15 वर्ष से कम शेष है तो क्रेता को भवन निर्माण की अनुमति तभी दी जायेगी जब वह बाजार दर की 50 प्रतिशत पर आंकलित नजराना व किराया अदा करके भूमि को अपने पक्ष में नया पट्टा प्राप्त करें।
4. हस्तान्तरण की अनुमति केवल शासन द्वारा दी जायेगी अतः मुझे आपसे यह कहने का निर्देश हुआ है कि हस्तान्तरण की अनुमति के प्रार्थना पत्रों का कृपया उपरोक्तानुसार परीक्षण कर शासन के आदेश हेतु अपनी संस्तुति के साथ अग्रसारित करने का कष्ट करें।
5. यह आदेश वित्त विभाग की सहमति से उनके अशासकीय पत्र सं०-ई-6-2431/दस-86 दिनांक 16 अक्टूबर 1986 से जारी किये जा रहे हैं।

(38)

संख्या-6422(6)/9-नजूल-485एन/86 लखनऊ दिनांक 16 अक्टूबर 1986

नजूल अनुभाग

**विषय:-** नजूल भूमि पर अनाधिकृत कब्जों के सम्बंध में।

महोदय,

शासनादेश सं० 8268 एन/92-75 दिनांक 20 दिसम्बर 1975 में नजूल भूमि से अनाधिकृत कब्जों को हटाये जाने व उनके विनियमितकरण के आदेश प्रसारित किये गये थे, शासन की जानकारी में यह बात लायी गई है कि इस शासनादेश की वैधता समाप्त हो गई है और उसके अन्तर्गत जब अनाधिकृत कब्जों को विनियमित नहीं किया जा सकता।

2- प्रदेश में नजूल भूमि पर काफी अतिक्रमण हैं जिसको हटाये जाने या कब्जो को विनियमित करके नया पट्टा दिया जाना आवश्यक हैं अतः शासन में विचारोपरांत यह निर्णय लिया हैं कि नजूल भूमि पर जितने भी अस्थाई प्रकार के कब्जे पाये जाये उन्हे तत्काल हटा दिया जाये जिन मामलों में अतिचारी ने नजूल भूमि पर अनाधिकृत कब्जा करके पक्के भवन का निर्माण कर लिया हैं पर ऐसे मामलों में अनाधिकृत कब्जे का हटाया जाना सम्भव नहीं प्रतीत होता उनमें आवासीय भूमि के सम्बंध में बाजार दर से दोगुनी दर पर नजराना व प्रचलित दर से किराया लेकर तथा वाणिज्य मामलो में बाजार दर से चौगुनी दर पर नजराना व प्रचलित दर पर किराया लेकर अतिचारी की सहमति से विनियमितिकरण की कार्यवाही की जा सकती हैं और अतिचारी के पक्ष में नजूल भूमि का पट्टा अतिक्रमण के दिनांक से दिया जा सकता है।

3- उपरोक्त निर्माण के संदर्भ में मुझे आपसे यह कहने का निर्देश हुआ है कि नजूल भूमि पर अनाधिकृत कब्जो की कृपया जाँच करा ले और उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करें। मुझे यह भी कहना हैं कि विनियमितिकरण के सम्बंध में आदेश शासन द्वारा निर्गत किये जायेगे। अतः ऐसे सभी मामलों में नजूल भूमि के नये पट्टों के सम्बंध में निर्धारित प्रारूप पर सम्पूर्ण सूचना शासन को अतिचारी की सहमति के साथ प्रस्तुत किया जाये। विनियमितिकरण की उपरोक्त प्रक्रिया ऐसे मामलों में भी लागू होगी जिसमें पट्टे की किसी शर्त का उल्लघन करने के कारण शासन को पुनः प्रदेश का अधिकार प्राप्त हो गया और जिसमें पट्टेदार उपरोक्त दण्डनीय दर पर नजराना व किराया देकर भूमि का पुनः पट्टा लेना चाहता हैं।

4- यह आदेश वित्त विभाग की सहमति से उनके अशासकीय पत्र सं० ई-6-2431/दस-86, दिनांक 16-10-1986 से जारी किये जा रहे हैं।

### (39)

संख्या-6422(8)/9-नजूल-485एन/86 लखनऊ दिनांक 16 अक्टूबर 1986

नजूल अनुभाग

विषय:- नजूल भूमि के पट्टों की स्वीकृति के सम्बंध में अधिकारों का प्रतिनिधायन-नजूल मैनुअल में संशोधन।

महोदय,

शासनादेश संख्या-3927एन/9-2-75, दिनांक 02 जनवरी 1976, द्वारा नजूल मैनुअल के नियम 14 तथा 48 में संशोधन करते हुये सार्वजनिक नीलाम के पश्चात वर्तमान बाजार भाव के अनुसार रू० 5000/- तक के मूल्य से अनधिक के पट्टे स्वीकृत करने के लिये जिलाधिकारियों के रू० 5000/- से अधिक व रू० 10000/- से अनधिक मूल्य के पट्टे स्वीकृत करने के लिये मण्डलायुक्तों को अधिकृत किया गया था। भूमि के बढ़ते हुये मूल्यों के परिप्रेक्ष्य में नजूल पट्टों के प्रस्तावों के निस्तारण में गति लाने व शासन स्तर पर बड़े हुये कार्यभार को कम करने के उद्देश्य से राज्यपाल महोदय ने उक्त प्रतिनिधायन की सीमा को क्रमशः रू० 25,000 व रू० 50,000 तक बढ़ा देने का निर्णय लिया है।

2- अतः मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि अब इस संशोधन के फलस्वरूप जिलाधिकारी सार्वजनिक नीलाम के आधार पर रू० 25,000 तक के मूल्य की भूमि के व आयुक्त 25,000 से अधिक व 50,000 से अनधिक मूल्य की भूमि के पट्टे स्वीकृत कर सकेंगे। केवल 50,000 से अधिक मूल्य की भूमि के प्रस्ताव ही शासन की स्वीकृति के लिये प्रस्ताव किये जायेंगे।

3— मूझे यह भी कहने का निर्देश हुआ है कि जिन नगरों में महायोजना लागू है वहाँ पट्टे महायोजना में दिये गये भू-उपयोग के अनुसार ही स्वीकृत किये जायेंगे। और जिन पट्टों में नीलामी से या नजराने व किराये में कोई छूट प्रस्तावित हो वे सभी मामले पूर्व-वत शासन को संदर्भित किये जाते रहेंगे।

4— लखनऊ नजूल के सम्बंध में जिलाधिकारी एवं मण्डलायुक्त को प्रदत्त अधिकारों का प्रयोग अध्यक्ष लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा।

5— यह आदेश वित्त विभाग की सहमति से उनके अशासकीय संख्या-ई-6-2431/दस-86, दिनांक 16-10-1986 से जारी किये जा रहे हैं।

(40)

संख्या-6422(10)/9-नजूल-485एन/86 लखनऊ दिनांक 16 अक्टूबर 1986

नजूल अनुभाग

**विषय:-** नजूल पट्टों के मध्यवर्ती नवीनीकरण के सम्बंध में।

महोदय,

नजूल भूमि के पट्टे सामान्यतः 30 वर्ष की अवधि के लिये 30-30 वर्ष के दो मध्यवर्ती नवीनीकरण के प्राविधान के साथ दिये जाते हैं। नजूल मैनुअल के प्रस्तर 48 में पट्टा स्वीकृत करने के अधिकार का प्रतिनिधायन किया गया है किन्तु मैनुअल में नवीनीकरण के सम्बंध में स्पष्ट आदेश न होने के कारण मध्यवर्ती नवीनीकरण किस अधिकारी द्वारा किया जाये, इस प्रश्न पर विभिन्न मत व्यक्त किये गये हैं। अतः शासन ने इस प्रश्न पर विचार करने के उपरांत यह निर्णय लिया है कि चूकिं नवीनीकरण मूल पट्टे की संविदा की निरन्तरता बनाये रखने की ही प्रक्रिया है। अतः नवीनीकरण के आदेश जब तक पट्टेदार द्वारा पट्टे की किसी ऐसी शर्त का उल्लंघन न किया गया हो जिस पर पुनः प्रवेश की कार्यवाही की जानी हो उसी अधिकारी द्वारा किये जाये, जिसके द्वारा मूल पट्टा स्वीकृत किया गया हो।

2— अतः मुझे आपको यह सूचित करने का निर्देश हुआ है कि नजूल पट्टों के मध्यवर्ती नवीनीकरण के सम्बंध में कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही करें।

(41)

संख्या-6422(11)/9-नजूल-485एन/86 लखनऊ दिनांक 16 अक्टूबर 1986

नजूल अनुभाग

**विषय:-** नजूल पट्टे के अन्तर्गत भूमि पर नये भवनों के निर्माण की अनुमति देने के सम्बंध में।

महोदय,

नजूल भूमि के जो नये पट्टे स्वीकृत किये जाते हैं उनमें पट्टेदार द्वारा भवन निर्माण करने की एक अवधि निर्धारित रहती है। इसके पीछे धारणा यह है कि इस प्रकार निर्मित भवन पट्टाधिकार समाप्त होने के साथ अपना जीवन समाप्त कर रहा होगा पट्टे की शर्तों के अनुसार पट्टेदार पट्टे की समाप्ति पर भूमि का कब्जा शासन को सुगमता पूर्वक समर्पित कर सकेगा। पट्टों में यह भी शर्त होती है कि बिना अधिकृत अधिकारी की पूर्व अनुमति के कोई नया निर्माण न किया जा सकेगा और निर्मित भवन के वाहा उद्विक्षेप या रेखाचित्र के किसी भाग में किसी भाग में किसी भी समय बिना ऐसी पूर्व अनुमति के कोई परिवर्तन

या परिवर्धन न किया जा सकेगा। ऐसा देखा गया है कि पट्टेदारों द्वारा समय-समय पर रिक्त भूमि पर या पुराने भवन के स्थान पर नया भवन निर्माण करने का अनुरोध प्राप्त होता रहता है जिसके लिए कोई मार्ग निर्देशक सिद्धान्त न होने से अनुमति देने वाले अधिकारी के सामने समस्या उत्पन्न हो जाती है और कभी-कभी एक ही प्रकार के मामलों में भिन्न-भिन्न निर्णय हो जाते हैं। अतः मामले के शासन ने इस मामले पर भली प्रकार विचार करके अनुमति देने के सम्बन्ध में निम्नलिखित मार्ग निर्देशक सिद्धान्त निर्धारित किया है :-

- (1) जिन मामलों में पट्टे की पन्द्रह वर्ष से कम की अवधि शेष हो उनमें नया भवन निर्माण कराने की अनुमति न दी जाय :-
  - (2) पट्टे की अन्तिम 15 वर्ष से कम की अवधि शेष रहने पर नये भवन का निर्माण करने की अनुमति उसी दशा में दी जाय जब पट्टेदार निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल का पट्टाधिकार समर्पित करके उसका नया नया पट्टा प्राप्त करें। ऐसा पट्टा वर्तमान बाजार दर पर आंकलित मूल्य के 50 प्रतिशत पर नजराना व किराया लेकर शासन द्वारा स्वीकृत किया जायेगा।
- 2-मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि भवन निर्माण के प्रार्थना-पत्रों पर अनुमति देते समय कृपया इन निर्देशों के अनुसार कार्यवाही करें।

( 42 )

**संख्या-6795/11-5-80-निव/86 लखनऊ, दिनांक 23 अक्टूबर, 1986**

#### **नगर विकास अनुभाग- 5**

**विषय :-** आवास विकास परिषद नया विकास प्राधिकरण द्वारा 90 वर्ष की लीज पर दी जाने वाली भूमि का प्रीपेड लीज रेंट वसूल किया जाना।

महोदय,

मुझे आपसे यह कहने का निर्देश हुआ है कि अभी आवास विकास परिषद् तथा विकास प्राधिकरणों को उनके द्वारा 90 वर्ष की लीज पर भूमि देने तथा हर 30 वर्ष के बाद लीज रेंट को 50 प्रतिशत बढ़ाने का अधिकार है परन्तु लीज की रकम इतनी कम है कि एक तो उसकी वसूली का खर्च निकालने में कठिनाई होती है दूसरे भूखण्ड स्वामियों को लीज पर दिये जाने की वर्तमान प्रणाली में सुधार लाने के उद्देश्य से कतिपय संशोधन लागू किये जाने का निर्णय लिया है :-

- (1) यह कि भूमि का स्तत्व तो लीज होल्ड ही रखा जाय परन्तु मूल्य का 10 प्रतिशत आवंटित करते समय ही 90 साल के प्रीपेड लीज रेंट के रूप में लिया जाय ताकि 90 वर्ष तक उसे दूसरी कोई धनराशि जमा न करना पड़े। ऐसे आवंटी जिनकी लीज में 30 वर्ष या कम सी अवधि रह गई है वे रजिस्टर्ड मूल्य का 5 प्रतिशत जमाकराकर यह सुविधा प्राप्त कर सकते हैं।
- (2) यह कि सभी विकास प्राधिकरणों और आवास परिषदों द्वारा भूखण्ड के क्रेता को मकान बनाने के लिए 5 वर्ष का समय रजिस्ट्रेशन की तिथि से दिया जाय। इसके उपरान्त उसे 5 वर्ष का अतिरिक्त समय प्रतिवर्ष सरचार्ज लेकर दे दिया जाय और 10 वर्ष बाद लीज को निरस्त कर दिया जाय।

- (3) यह कि लीज होल्ड भूमि को बेचने कि दशा में विकास प्राधिकरणों या आवास परिषद् की भूमि के क्रय मूल्य और वर्तमान मूल्य के अन्तर का 40 प्रतिशत लगभग देय होगा परन्तु यह शर्त तभी रहेगी जब भूखण्ड को खाली बेचा जाय। यदि भूखण्ड पर निर्माण कर लिया गया है तो बेचे जाने की दशा में कोई लगभग देय नहीं होगा। निर्माण की परिभाषा में मध्यम या छोटे प्लाट में एक आवासीय भवन जिसमें एक कमरा, बाथरूम, शौचालय तथा रसोई पूरा काम्पलेक्स हो उसे पूर्ण निर्माण माना जायेगा। बड़े प्लाट में दो कमरा, बाथरूम, किचन काम्पलेक्स को निर्माण माना जायेगा।  
अतः अनुरोध है कि उपर्युक्त आदेशों का अनुपालन तत्काल सुनिश्चित किया जाये।

( 43 )

**संख्या-4480/37-2-86 लखनऊ दिनांक :- 27 अक्टूबर 1986**

### आवास अनुभाग-2

**विषय :-** निबन्धित सहकारी गृह निर्माण समिति की भूमि अध्याप्ति।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या 8461/37-8-29 आ0 सं0/79 दिनांक 25 अप्रैल 1984 के क्रम में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि भूमि अधिग्रहण के सम्बन्ध में विभिन्न समस्यायें शासन के समक्ष आती रही हैं। इससे कि एक मुख्य समस्या यह है कि किन परिस्थितियों में किसी सहकारी समिति या कालोनाइजर्स या बिल्डर द्वारा विकसित की जा रही या खरीदी गयी भूमि को अधिग्रहीत किया जाय या छोड़ दिया जाय। इस विषय में अभी तक कोई सामान्य नीति निर्धारित नहीं थी। भविष्य की कार्यवाही के लिये निम्न निर्णय लिये जाते हैं :-

- (1) यदि किसी सहकारी समिति ने किसी भूमि को खरीदने का रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट कर लिया है या भूमि को रजिस्टर्ड सेल डीड के माध्यम से खरीद लिया है तो उसे किसी आवासीय योजना के विकास के लिए अधिग्रहीत सामान्यतया जब तक कि किसी विशेष परिस्थितिवश अति आवश्यक न हो न किया जाए। परन्तु अधिग्रहण छोड़ते समय सहकारी समिति को यह सहमति देना आवश्यक होगा कि वह उक्त भू-स्थल का विकास एक निश्चय समय सारणी के अनुसार करेंगे। उसका 'ले आउट प्लान' उन्हें प्राधिकरण या प्रेसकाइब्ड एथारिटी से अनुमोदित कराना होगा। उसका वाह्य विकास जहाँ यह क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कार्यक्षेत्र में है, प्राधिकरण में व्यय जमाकर कराना होगा। उसका आंतरिक विकास वह स्वयं कर सकते हैं परन्तु उसका विवरण विकास प्राधिकरण से अनुमोदित कराना होगा और उसे संतोषजनक ढंग से पूरा करने के लिए प्राधिकरण को आवश्यक सेक्योरिटी, जो प्राधिकरण निश्चित करें, देनी होगी।
- (2) इसी प्रकार प्राइवेट बिल्डर्स या कालोनाइजर्स, यदि किसी भूमि के विषय में ले आउट प्लान बनाकर विकसित करने के लिए रजिस्टर्ड एग्रीमेंट कर लेते हैं और उस ले आउट प्लान को सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के पास अनुमोदन हेतु फाइल करते हैं तो सामान्यतया उस भूमि को अधिग्रहित नहीं किया जायेगा। यहाँ भी मापदंड यही होगा कि अधिग्रहण का प्रस्ताव अनुमोदित होने के पूर्व ले आउट प्लान

उसे कालोनाइजर्स ने विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत कर दिया हो तो इस सम्बन्ध में भी सहकारी समितियों के लिए जो शर्तें प्रस्तावित की गयी हैं, वही लागू की जायेंगी।

- (3) उपरोक्त निर्देशों की मंशा यही है कि शासन स्तर से प्राधिकरणों के कार्य में एकरूपता लायी जाय। यदि कहीं किसी सहकारी समिति या कालोनाइजर के द्वारा इस प्रकार की गाइड लाइन का दुरुपयोग किया जाता है या उनकी ख्याति खराब है तो वह इस प्रकार की सुविधा पाने के हकदार नहीं होंगे। चूँकि शासन का दृष्टिकोण है कि जहाँ तक सम्भव हो, निजी क्षेत्र और सहकारी क्षेत्र से आवास व्यवस्था में विकास कार्य करने हेतु योगदान लिया जाय और प्राधिकरण उस क्षेत्र में आ गया है जहाँ पर इस प्रकार वैकल्पिक श्रोत उपलब्ध नहीं है इसलिए परस्पर प्रतिद्वन्दता के बजाय या उन्हीं क्षेत्रों को जहाँ पर सहकारी समितियाँ संगठित हो सकती हैं या जहाँ पर प्राइवेट कालोनाइजर्स विकास कर सकते हैं, प्राधिकरण हस्तक्षेप सामान्यतया न करें किन्तु प्राधिकरण यह अवश्य सुनिश्चित करेंगे कि उन समितियों का ले आउट प्लान या उन कालोनाइजर्स द्वारा प्रस्तावित विकास की रूपरेखा उस क्षेत्र के बाकी हिस्से में अपनाये जा रहे ले आउट तथा जोनल प्लान के अनुरूप है और यह सहकारी समिति या कालोनाइजर्स उस क्षेत्र का समुचित रीति से विकास करें। इस हेतु उन पर पर्याप्त निगरानी रखी जाय और इस हेतु उनसे पर्याप्त जमानत प्राप्त की जाय।

( 44 )

**संख्या—7254/11-5-86 लखनऊ, दिनांक अक्टूबर 29, 1986**

**नगर विकास अनुभाग-5**

**विषय:—** भू-उपयोग परिवर्तन हेतु परिवर्तन शुल्क एवं विकास शुल्क के संबंध में।

महोदय,

शासनादेश सं-5748/11-5-86/52 मिस/86 दिनांक 12 अगस्त, 1986 के क्रम में कतिपय विकास प्राधिकरणों से शासनादेशों के इस क्लॉज के विषय में शंका व्यक्त की गयी है कि यदि भवन निर्माण की अनुमति आवासीय नियमों की परिधि में नहीं है तो क्या एफ0 ए0 आर0 में परिवर्तन हो सकता है। इस संबंध में शासनादेश के मद एक में स्पष्ट किया गया है कि जिस प्रकार का निर्माण प्रस्तावित होगा तदनुसार सेट बैक भूआच्छादन तथा एफ0 ए0 आर0 के नियम लागू होंगे।

- (2) यह भी स्पष्ट किया गया है कि व्यवसायिक एवं कार्यालय भू- उपयोग के लिए चूँकि उन्हे अपेक्षाकृत अधिक एफ0 ए0 आर0 दिया जाता है। इसलिए विकास शुल्क आवासीय उपयोग के लिए निर्धारित शुल्क से 50 प्रतिशत अधिक होगा।
- (3) इसलिए यद्यपि शासनादेशों में ऐसी कोई बाध्यता नहीं है परन्तु क्षेत्र की स्थिति को देखते हुए विकास प्राधिकरण स्वतंत्र होंगे कि वहाँ के लिए क्या व्यवस्था की जाय। यह अवश्य है कि इस व्यवस्था का व्यवहारिक रूप ऐसा होना चाहिए कि नगर के किसी जोन में हर व्यक्ति को समान सुविधाएँ प्राप्त हो और अलग-अलग मामलों में अलग-अलग प्रकार का निर्णय न लिया जाय।



( 45 )

संख्या— 7323/11-5-86-200 (148)-86 लखनऊ, दिनांक 11 नवम्बर, 1986

**नगर विकास अनुभाग-5**

**विषय:-** विकास प्राधिकरणों एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् में योजनाओं के अन्तर्गत स्कूलों विद्यालयों को रियायती दरों पर भूखण्ड दिये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि विकास प्राधिकरणों एवं उत्तर प्रदेश एवं विकास परिषद् में योजनाओं के अन्तर्गत स्कूलों/विद्यालयों हेतु भूखण्ड आरक्षित किये जाते हैं। परन्तु ऐसा देखा गया है कि भूखण्डों का मूल्य अत्यधिक होने के कारण यह भूखण्ड काफी समय तक रिक्त पड़े रहते हैं। कोई स्कूल या कॉलेज इन्हें क्य नहीं करता है और योजनाओं के अन्तर्गत निर्मित कालोनियों के निर्मित भवनों में लोग स्कूल चलाने लगते हैं। जिससे स्कूल के बच्चे/ विद्यार्थियों को अत्यधिक कठिनाई का सामना करना पड़ता है।

अतः उपरोक्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए तथा शासन द्वारा इस सम्बन्ध में समय-समय पर जारी किये गये पूर्व आदेशों को निरस्त करते हुए यह निर्णय लिया गया है कि विकास प्राधिकरण एवं आवास एवं विकास परिषद् की योजनाओं के अन्तर्गत स्कूलों /कॉलेजों को रियायती दरों पर जो भूखण्ड उपलब्ध कराये जायेंगे उनकी दरें निम्न प्रकार होंगी तथा उनके फ्लोर एरिया रेशियों एवं ग्राउण्ड कवरेज निम्न प्रकार अनुमन्य (permissible) होंगे:-

| क्रमांक | भूखण्ड का क्षेत्रफल                                | दर जो लागू की गई   |
|---------|--|--|
| 1.      | 2.   | 3.   |
| ए-      | 2000 वर्गमीटर तक के भूखण्ड हेतु                    | प्रचलित आवासीय भूखण्ड की दर के 50 प्रतिशत दर पर स्कूल-भूखण्डों को उपलब्ध कराया जायेगा। |
| बी-     | 2000 वर्गमीटर से 4000 वर्गमीटर तक की अतिरिक्त भूमि | 40 प्रतिशत दर पर उपलब्ध करायी जायेगी।  |
| सी-     | 4000 वर्गमीटर से 6000 वर्गमीटर तक की अतिरिक्त भूमि | 30 प्रतिशत दर पर उपलब्ध करायी जायेगी।  |
| डी-     | 6000 वर्गमीटर या उससे अधिक अतिरिक्त भूमि           | 15 प्रतिशत दर पर उपलब्ध करायी जायेगी।  |

स्कूलों/विद्यालयों को अनुमन्य (permissible)एफ0 ए0 आर0 एवं ग्राउण्ड कवरेज

| एफ0 ए0 आर0 | ग्राउण्ड कवरेज | विवरण                           |
|------------|----------------|---------------------------------|
| 80         | 40             | प्राइमरी तथा नर्सरी स्कूल       |
| 100        | 35             | हाईस्कूल तथा इण्टरमीडिएट कॉलेज  |
| 120        | 30             | डिग्री कॉलेज तथा टैक्निकल स्कूल |

**मूल्य अदायगी की शर्तें निम्नवत् होंगी –**

कूल मूल्य का 25 प्रतिशत आवंटन के समय

अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि पाँच सालाना किस्तों में, 171 1/2 प्रतिशत ब्याज के साथ देय होगी ।

समय से किश्तें अदा करने पर 5 प्रतिशत की विशेष छूट जायेगी।

**इसके अतिरिक्त एकमुश्त पूरी धनराशि जमा करने पर मूल्य में 5 प्रतिशत की और छूट प्रदान की जायेगी।**

उपरोक्त आदेश समस्त विकास प्राधिकरण एवं आवास एवं विकास परिषद् पर तात्कालिक प्रभाव से लागू होंगे।

( 46 )

**संख्या-379/11-5-87 लखनऊ, दिनांक 16 जनवरी, 1987**

**नगर विकास अनुभाव-5**

**विषय:-** प्राइवेट बिल्डर्स को भूमि उपलब्ध कराने के सम्बन्ध में।

महोदय,

मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि लखनऊ विकास प्राधिकरण भूमि उपलब्धता के आधार पर प्राइवेट बिल्डर्स को भवन निर्माण हेतु भूमि दिये जाने के आदेश दिये गये थे। चूंकि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, मेरठ विकास प्राधिकरण, कानपुर विकास प्राधिकरण तथा आवास एवं विकास परिषद के पास भूमि की उपलब्धता है। अतः उपरोक्त विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ विकास प्राधिकरण की भांति जारी कि गई शर्तों के आधार पर प्राइवेट बिल्डर्स को भूमि उपलब्ध करा सकते हैं।

2-प्राइवेट बिल्डर्स को भूमि उपलब्ध कराने की जो शर्तें होगी उसे लखनऊ विकास प्राधिकरण से प्राप्त कर सकते हैं। तथा उन शर्तों के अतिरिक्त निम्नलिखित शर्तों का समावेश भी किया जाना आवश्यक है:-

- (1) जितनी भूमि प्राइवेट बिल्डर्स को दी जायेगी, उसकी कच्ची भूमि की लागत कार्य आवंटित करने से पूर्व ले ली जायेगी। इसके पश्चात बाह्य विकास के धनराशि त्रैमासिक/षट्मासिक दो या तीन किस्तों में ली जाये।
- (2) यह हो सकता है कि प्राइवेट बिल्डर्स भवनों का निर्माण कर दें। परन्तु आन्तरिक विकास कार्य न करें। ऐसी स्थिति में यह उपयुक्त होगा कि आन्तरिक विकास व्यय के बराबर बैंक गारंटी कार्य आवंटन से पूर्व प्राइवेट बिल्डर्स से ली जाये।
- (3) प्रस्तावित शर्तों में प्राइवेट बिल्डर्स को भूमि दो वर्ष की अवधि के लिये दिया जाना निहित हैं। इस अवधि को 2 वर्ष के बजाये 3 वर्ष कर दिया जाये।
- (4) केवल उन प्राइवेट बिल्डर्स को भवनों का निर्माण हेतु भूमि दी जाये जो कि ख्याति प्राप्त हो, जिनने पूर्व में इस स्तर से आवास कालोनी तथा भवनों के निर्माण का अनुभव प्राप्त हो।

- (5) भवनों के निर्माण हेतु प्राइवेट बिल्डर्स को भूमि दिय जाने के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण/उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद् द्वारा समाचार पत्रों में सूचना प्रकाशित करके आफर्स प्राप्त किये जायें तथा किन बिल्डर्स को भूमि दी जानी है इसके निर्णय लकने हेतु एक समिति गठित की जाती है, जिसके सदस्य सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/आवास परिषद् के लिये आवास आयुक्त/मुख्य ग्राम एवं नगर नियोजक तथा शासन के एक प्रतिनिधि होंगे ;
- (6) प्राइवेट बिल्डर्स को भूमि उपलब्ध कराने के लिए जो समिति इन विकास प्राधिकरणों में गठित की जायेगी उसमें उपाध्यक्ष अथवा सचिव, लखनऊ विकास प्राधिकरण के विशेष आमन्त्रित सदस्य के रूप में आमन्त्रित करेंगे क्यों कि लखनऊ विकास प्राधिकरण में प्राइवेट बिल्डर्स को भूमि उपलब्ध कराने का अनुभव है जिसका लाभ यह विकास प्राधिकरण भी प्राप्त करेंगे।

( 47 )

**संख्या-278/9-नजूल-87-485 एन/86 लखनऊ दिनांक 22 जनवरी, 1987**

### **नजूल अनुभाग**

**विषय :-** नजूल भूमि पर बहुमंजिला भवन बनाये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

शासनादेश संख्या 6422 (4)/9-नजूल-485 एन/1986 में नजूल भूमि के पट्टों के अन्तर्गत नये भवनों के निर्माण हेतु मार्ग निर्देशक सिद्धान्त निर्धारित किये गये थे। इसके अनुसार जहां पट्टे की अवधि 15 वर्ष से अधिक की शेष है। वहां भवन निर्माण मानचित्र स्वीकृति किये जाने में कोई आपत्ति नहीं होगी। परन्तु जहां यह अवधि 15 वर्ष से कम की शेष है। वहां भवन निर्माण मानचित्र तभी स्वीकृत किये जायेंगे जब पट्टेदार निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल का पट्टा अधिकार समर्पित करके उसका नया पट्टा प्राप्त करें। उपरोक्त आदेशों के परिप्रेक्ष्य में कतिपय जिलाधिकारियों द्वारा कुछ शंकायें उठाई गई हैं। अतः मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासनादेश दिनांक 16 अक्टूबर, 1986 में उल्लिखित प्रक्रिया के अनुसार नजूल भूमि पर बहुखण्डी भवन निर्मित किये जाने में भी शासन को कोई आपत्ति नहीं है बशर्ते कि पट्टे की अवधि 15 वर्ष से अधिक की शेष हो और भवन निर्माण सम्बन्धी नियमों के अनुसार प्रस्तावित भवन का निर्माण अनुमन्य हो।

2- सामान्यतः नजूल भूमि के आवासीय पट्टे पट्टेदार के निजी प्रयोग हेतु दिए जाते हैं बहुखण्डी आवासीय भवनों के निर्माण के पश्चात् पट्टेदार या तो ऐसे भवनों के फ्लैट विक्रय करेंगे या उसे किराये पर उठायेंगे। इस प्रकार उनकी स्थिति एक प्रकार से पट्टेदार की न होकर पूंजी निवेशक की हो जायेगी क्योंकि भूमि का वास्तविक उपयोग क्रेता या पट्टेदार द्वारा किया जायेगा। यू0 पी0 ओनशिप आफ फ्लैट्स ऐक्ट के अनुसार जिस भूमि पर बहुखण्डी भवन बनाये जाते हैं और फ्लैट्स का विक्रय किया जाता है वहाँ भूमि का स्वामित्व सामूहिक रूप से फ्लैट मालिकों का होता है वर्णित परिस्थिति में मुझे आपको यह स्पष्ट किए जाने का निदेश हुआ है कि विक्रय की स्थिति में फ्लैट्स मालिकों के बीच नजूल के वार्षिक किराये का अनुपालिक रूप से बंटवारा करके नजूल के किराये की वसूल की जाए।

कृपया पत्र की प्रप्ति स्वीकार करें।

{48}

संख्या-376/11-4-डी0ए0-87 लखनऊ दिनांक 11 मार्च,1987

**नगर विकास अनुभाग-4****विषय :-**समस्त विकास प्राधिकरणों के उपाध्यक्षों को कतिपय अधिकारों का प्रति-निधायन।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश सं0 2222/11-4 डी0ए0-86-156 डी0ए0/86 दिनांक 10 नवम्बर, 1986 के अनुक्रम में मुझे आपसे यह कहने का निर्देश हुआ है कि विकास प्राधिकरणों के अधिकारियों/कर्मचारियों को अवकाश नकदीकरण एवं विभिन्न अग्रिम स्वीकृति किए जाने में त्वरित गति से निर्णय लेने तथा ऐसे मामलों को शासन को सन्दर्भित किए जाने से होने वाले विलम्ब को समाप्त करने के उद्देश्य से राज्यपाल महोदय, उत्तर प्रदेश नगर विकास अधिनियम 1973 की धारा 51 के साथ पठित उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण सेवा नियमावली, 1985 के नियम 39 में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करके समस्त विकास प्राधिकरणों के उपाध्यक्षों को प्राधिकरण में कार्यरत समस्त संवर्गों के अधिकारियों /कर्मचारियों को अवकाश नगदीकरण एवं वाहन अग्रिम तथा अन्य समस्त अग्रिमों को स्वीकृत करने का अधिकार प्रतिनिधायित करते हैं।

{49}

संख्या-916/11-4-वि0 प्र0-199 डी0 ए0/86 लखनऊ, दिनांक 27 मार्च,1987

**कार्यालय ज्ञाप**

उत्तर प्रदेश पालिका केन्द्रीयित सेवा का सृजन दिनांक 22 अक्टूबर, 1984 को किया गया था। उक्त सेवा के सृजन के समय अभियन्त्रण संवर्ग में केवल सिविल अभियन्त्रण की सेवायें सृजित की गयीं, विद्युत एवं यांत्रिक संवर्ग की सेवा सृजित नहीं की गयी। उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरणों का प्रमुख कार्य आवासीय योजनाओं का कार्यान्वयन है। आवासीय योजनाओं के अतिरिक्त विकास प्राधिकरणों द्वारा बहुउद्देशीय भवनों का निर्माण किया जाता है और साथ ही साथ कालोनियों का विकास तथा सड़कों का निर्माण भी कराया जाता है। इन आवासीय तथा अन्य योजनाओं में निर्मित भवनों के वाह्य तथा भीतरी विद्युतीकरण तथा सड़कों तथा कालोनियों का विद्युतीकरण भी करना होता है। इसके अतिरिक्त भवनों तथा सड़कों के निर्माण में प्रयुक्त होने वाली मशीनों के रख-रखाव का कार्य भी करना होता है।

उपरोक्त प्रकार के कार्यों के लिए विद्युत एवं यांत्रिक अभियन्ताओं की आवश्यकता होता है। इसी उद्देश्य से कार्यालय ज्ञाप संख्या-2357/11-4-86-199 डी0 ए0/86 दिनांक 29 दिसम्बर, 1986 द्वारा उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण (केन्द्रीयित) सेवा नियमावली 1985 के नियम-3 के उपनियम-1 में क्रमांक-3 पर उल्लिखित अभियन्त्रण सेवा के अधीन 'सिविल अभियन्त्रण' तथा 'विद्युत एवं यांत्रिक अभियन्त्रण' के अलग-अलग उप-संवर्ग सृजित करने तथा उनके पद विनिर्दिष्ट करने का निर्णय लिया गया है।

2-उपरोक्त सन्दर्भ में राज्यपाल महोदय यह आदेश देते हैं कि प्रदेश के उन विकास प्राधिकरणों में जिनका वार्षिक बजट 10 करोड़ या उससे अधिक है, में विद्युत एवं यांत्रिक

का एक खण्ड सृजित किया जाय जिसमें निम्न पद/स्टाफ देय होगा :-

|                  |    |
|------------------|----|
| अधिकाधी अभियन्ता | 1  |
| सहायक अभियन्ता   | 4  |
| अवर अभियन्ता     | 12 |

जिन प्राधिकरणों का बजट दो करोड़ रूपये से अधिक किन्तु दस करोड़ से कम हो, उनमें एक सहायक अभियन्ता तथा तीन अवर अभियन्ता का एक उप खण्ड सृजित किया जाय। जिन प्राधिकरणों का वार्षिक बजट 2 करोड़ रूपये से कम हो, उसमें केवल एक अवर अभियन्ता दिया जाय।

उपरोक्त पद/स्टाफ स्वीकृति करने में प्रतिबन्ध यह होगा कि उपरोक्त प्रकार से विद्युत एवं यांत्रिक अभियन्त्रण में स्वीकृत किये गये पद, सम्बन्धित विकास प्राधिकरण से सिविल अभियन्त्रण के उतने ही पद कम करके दिये जायेंगे, और इनमें नये पदों का सृजन नहीं किया जायेगा। अतः विद्युत एवं यांत्रिक अभियन्त्रण में उपरोक्तानुसार पदों की स्वीकृत तथा उक्त पदों पर पद धारकों के कार्यभार ग्रहण करने की तिथि से, सम्बन्धित विकास प्राधिकरण में सिविल अभियन्त्रण के उतने ही पद रिक्त हो जायेगे और उन्हें विद्युत एवं यांत्रिक के संवर्ग में परिवर्तित हुआ माना जाएगा।

{50}

संख्या-1146/37-2-87 लखनऊ दिनांक 27 मार्च, 1987

#### आवास अनुभाग-2

**विषय :-**निबन्धित सहकारी गृह निर्माण समिति की भूमि अध्याप्ति।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश सं० 4480/37-2-86 दिनांक 27 अक्टूबर, 1986 के अनुक्रम में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि शासन द्वारा सहकारी गृह निर्माण समितियों व प्राइवेट कालोनाइजरो के सम्बन्ध में उक्त शासनादेश दिनांक 27 अक्टूबर, 1986 में यह निर्देश दिए गये थे कि प्राधिकरण उन योजनाओं में जहाँ उक्त संस्थाओं ने "ले आउट प्लान" बनाकर भू-उपयोग के अनुसार योजना विकसित करने के लिए प्राधिकरण में फाइल कर दिया है, यदि भू अधिग्रहण का प्रस्ताव इससे पहले ही फाइल नहीं हो गया है तो अधिग्रहण की कार्यवाही न की जाय बल्कि उन क्षेत्रों से आवासीय सेक्टर में इनवेस्टमेंट प्रोत्साहन करने के लिये उन्हें उस योजना को कार्यान्वित करने दिया जाय। यह आवश्यक है कि उनका "ले आउट प्लान" पूर्व सुनिश्चित कर लिया जाय कि वह प्राधिकरण के ले आउट प्लान से समन्वित है और साथ ही आंतरिक विकास के लिए उनसे सेक्योरिटी ली जाय।

इस सम्बन्ध में यह स्पष्ट किया जाता है कि भू अधिग्रहण के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहण का प्रस्ताव करने की तिथि को आधार माना जायेगा अर्थात् उस तिथि के पूर्व के "ले आउट प्लानस" के विषय में उक्त शासनादेश लागू होंगे। क्योंकि अनुभव के पश्चात् यह जानकारी मिली है कि प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहण के औपचारिक अनुमोदन प्राधिकरण की बैठक में हो जाने के बाद भी प्राधिकरण द्वारा आपतियों लगाकर यह प्रस्ताव लौटा दिये जाते हैं और इस बीच में अन्य व्यक्ति उस क्षेत्र के निजी लाभ के लिये स्वयं विकास करने की योजनायें बना लेते हैं। यह स्वष्टीकरण इसलिये दिया जा रहा है कि जहाँ एक तरफ नीति के अनुसार निजी क्षेत्र के इनवेस्टमेंट को प्रोत्साहन मिले वहीं स्पष्ट मापदंड के अभाव में सुविधा का कोई दुरुपयोग या भ्रष्टाचार को बढ़ावा न मिले।

इसलिये उपरोक्त शासनादेशों के सम्बन्ध में भू अधिग्रहण के प्रस्ताव को प्राधिकरण की बैठक में औपचारिक अनुमोदन की तिथि को ही निर्णायक तिथि मानते हुए शासनादेशों में प्रस्तावित कार्यवाही की जाय।